

Analyse du modèle maisons de bourg/maisons de ville

L'habitat dense individuel (HDI) en région
Centre-Val de Loire

Livret 2 : Le foncier

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
Version 1	01/07/22	
Version 2	01/11/22	
Version 3	12/01/23	Ajout paragraphe « Demande »

Affaire suivie par

Éric PEIGNÉ – service Urbanisme et Démarches de Territoires
Tél. : 02 47 70 80 50
Courriel : eric.peigne@indre-et-loire.gouv.fr

Rédacteur

Éric PEIGNÉ – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Relecteur

Myriam REBIAI – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Thierry TRETON – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Référence(s) intranet

http://

SOMMAIRE

LA TAILLE DES TERRAINS POUR LES MAISONS DE VILLE/MAISONS DE BOURG

- I. LE PARCELLAIRE PRODUIT AUJOURD'HUI POUR LES MAISONS INDIVIDUELLE
- II. CE QUE POURRAIT ÊTRE LE MARCHÉ DES TERRAINS A BATIR
- III. QUEL FONCIER OCCUPENT LES MAISONS DE VILLE/MAISONS DE BOURG
 - 1) REPERAGE HDI EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE
 - 2) ANALYSE DES UNITES FONCIERES DES ZONES UA EN INDRE-ET-LOIRE

1

La taille des terrains pour les maisons de ville/maisons de bourg

I. Le parcellaire produit aujourd'hui pour les maisons individuelles

L'urbanisme pavillonnaire consomme de grandes quantités d'espace : en 2011, la surface moyenne des terrains à bâtir en région Centre-Val de Loire était de 1123 m² et de 1011 m² en 2020¹ soit une baisse de 10 % en 5 ans dans un contexte général de contraction du volume de terrains vendus. La surface moyenne des terrains à bâtir s'établit sur la période à 1067 m² en région Centre-Val de Loire, inscrivant la région dans une consommation d'espace moyenne supérieure au niveau français. Cette dernière, masque des disparités importantes entre régions comme le précise le tableau ci-après.

Région	Surface moyenne du terrain en m ² en 2011	Surface moyenne du terrain en m ² en 2020	Évolution
Alsace	918	737	-20 %
Aquitaine	1386	1144	-17 %
Auvergne	1307	1293	-1 %
Basse-Normandie	1245	902	-28 %
Bourgogne	1251	1287	3 %
Bretagne	851	741	-13 %
Centre-Val de Loire	1123	1041	-7 %
Champagne-Ardenne	1033	1049	2 %
Corse	1774	1392	-22 %
Franche-Comté	1228	1194	-3 %
Haute-Normandie	1276	1065	-17 %
Île-de-France	868	609	-30 %
Languedoc-Roussillon	813	703	-14 %

¹ Source : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-prix-des-terrains-batir-en-2017>, jusqu'en 2020

Limousin	1773	1683	-5 %
Lorraine	1156	1017	-12 %
Midi-Pyrénées	1467	1335	-9 %
Nord-Pas-de-Calais	974	875	-10 %
Pays de la Loire	831	714	-14 %
Picardie	970	921	-5 %
Poitou-Charentes	1100	848	-23 %
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	1355	909	-33 %
Rhône-Alpes	1045	947	-9 %
FRANCE ENTIERE	1107	934	-16 %

II. Ce que pourrait être le marché des terrains à bâtir

Le parcellaire vu par l'agence d'urbanisme de Rennes (AUDIAR)

L'AUDIAR, dans son *Guide des maisons en lots libres sur petites parcelles* définit la notion

de taille minimale et considère qu'une « largeur de 7 mètres permet encore de disposer d'une cuisine et d'un séjour accolé ». Une profondeur d'environ 12 mètres permet de garder un espace libre dans la parcelle. On obtient ainsi une parcelle de **90m² environ ce qui semble constituer un minima**. L'AUDIAR affirme que « la parcelle étroite » constitue la forme la plus adaptée pour les petites parcelles en estimant suffisant une « largeur de 8 à 10 m » qui permet « de rentabiliser au mieux les portées entre deux murs soit 4,5 m environ ».

III. Quel foncier occupent les maisons de ville/maisons de bourg

1) **REPÉRAGE HDI EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE**

Échantillon : photographies de 600 logements environ relevant de l'habitat dense individuel repérés dans les bourgs et les villes de la région (photos plus nombreuses dans les départements peuplés). Les photos ont été prises sans connaître la taille de la parcelle. Critères de sélection (toute période de construction) :

- maisons accolées ou semi-accolées,
- maisons hors marché (pas de maisons à vendre),
- maisons sans commerce.

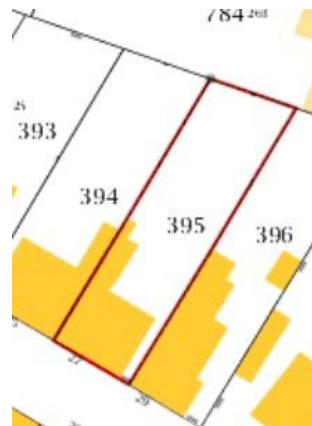


Méthode : Recherche de l'adresse.

Source : www.cadastre.gouv.fr

ns photographiées à l'aide de





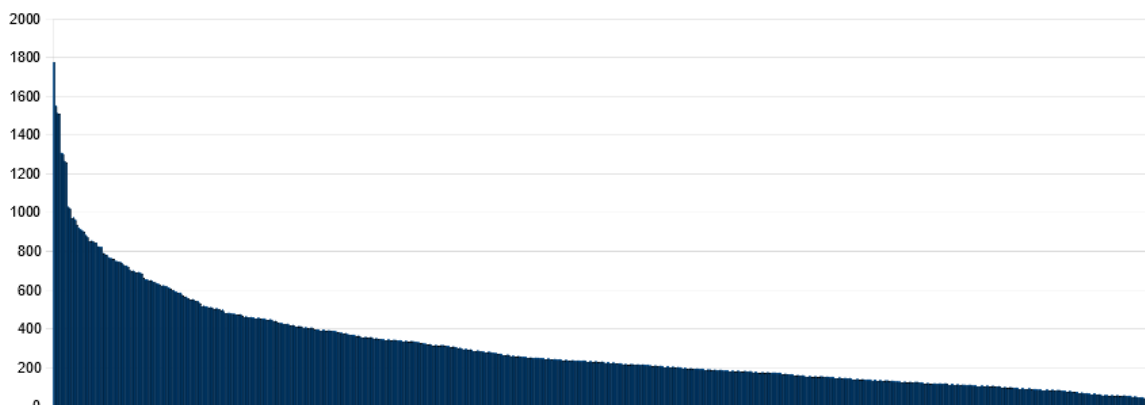
Azay le Rideau (37)	Nom de la ville	Bourges (18)
818 m ²	Surface du terrain	435 m ²

Seule la taille de la parcelle d'implantation des maisons, trouvée sur le site Cadastre (www.cadastre.gouv.fr) à partir de l'adresse, a été utilisée pour l'étude. Les propriétaires de maisons peuvent détenir également des parcelles contiguës ce qui définit les unités foncières.

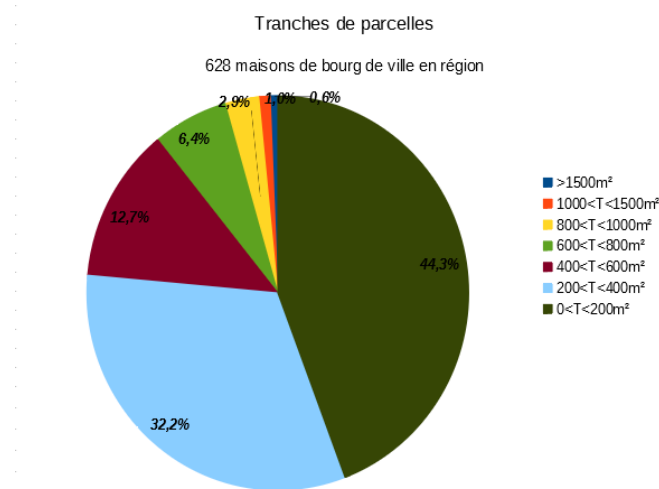
Analyse des données :

Logements HDI repérés

Région Centre-Val de Loire



Taille des terrains par classe	Nombre de terrains	Part
>1 500 m ²	4	0,6%
1 000<T<1 500 m ²	6	1,0%
800<T<1 000 m ²	18	2,9%
600<T<800 m ²	40	6,4%
400<T<600 m ²	80	12,7%
200<T<400 m ²	202	32,2%
T<200 m ²	278	44,3%
Ensemble	628	100,0 %



Il apparaît avec ces graphiques que les parcelles de taille inférieure à 400 m² représentent plus de 3/4 de l'échantillon en région Centre-Val de Loire.

La présence de terrains dans toutes les tranches et la dégressivité des parts sont remarquables : plus les tailles sont élevées, moins elles sont représentées ; les parcelles supérieures à 1 500 m² représentent une part infime (< 1 %) mais elles existent.

Cet échantillon fait apparaître une moyenne de surface d'implantation des maisons de 431 m² soit une densité nette de 23 terrains à l'hectare. Cette moyenne masque une grande amplitude et une intéressante distribution des surfaces. Un terrain peut accueillir plusieurs logements.

Les statistiques s'appuient sur des données qui n'ont pas été choisies scientifiquement mais le nombre de valeurs permet une lecture solide.

2) ANALYSE DES UNITÉS FONCIÈRES DES ZONES UA EN INDRE-ET-LOIRE

Échantillon : zones urbaines classées UA ou doté d'un règlement de plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) dans les communes d'Indre-et-Loire couvertes d'un PLU (données régionales pas accessibles). Une trentaine ne disposent pas d'un PLU. Une cinquantaine de communes disposent d'un PLU et d'une zone dense affectée d'un autre classement (zone UB, UP). Ces dernières ne sont pas étudiées. La DDT 37 ne dispose que des PLU et des données MAJIC² du département. Dans les communes étudiées figure autant la ville de Tours (137 087 habitants en 2019) que la plus petite commune avec PLU : Assay (166 habitants en 2019).

Méthode : Concaténation des parcelles appartenant au même propriétaire (Unité Foncière) ; extraction des unités foncières (UF) contenues dans la zone UA. Les UF qui débordent des zones UA et des PSMV ne sont pas comptabilisées. L'étude porte sur 27 444 UF sur 193 communes. L'échantillon est suffisamment important pour avoir une portée régionale. Les cinq autres départements de la région ont une urbanisation similaire à celle de l'Indre-et-Loire (plateau, vallée, peu de relief).

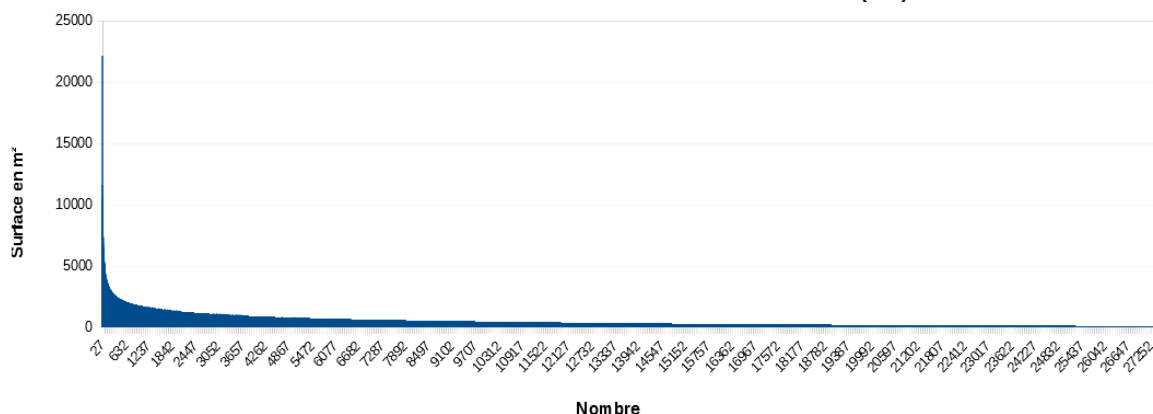
Sources : base de données 2021 MAJIC (base du Ministère des Finances pour le Ministère de la Transition écologique), données géomatiques de la DDT 37 sur les PLU.

² MAJIC : base de données mise à disposition par le ministère des Finances pour le ministère de la Transition Écologique

Analyse des données :

Distribution des unités foncières

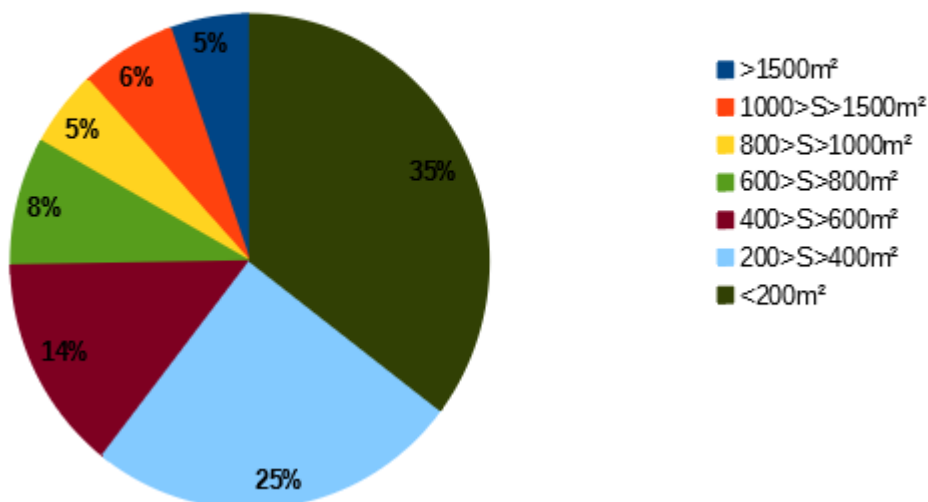
Zones UA et PSMV des communes d'Indre-et-Loire avec PLU (193)



Taille des terrains par classe	Nombre de terrains	Part
>1 500 m ²	1 380	5 %
1 000<T<1 500 m ²	1 751	6 %
800<T<1 000 m ²	1 390	5 %
600<T<800 m ²	2 314	8 %
400<T<600 m ²	3 915	14 %
200<T<400 m ²	6 977	25 %
T<200 m ²	9 716	35 %
Ensemble	27 443	100 %

Part des tranches d'unités foncières (MAJIC 2021)

Communes d'Indre-et-Loire avec zone UA (193)



Les unités foncières en zone dense font apparaître une plus grande amplitude de taille : 22 151 m² contre 1 776 m². Dans les petites communes rurales, il n'est pas rare de trouver de grandes propriétés entièrement classées en zone UA.

Par contre, la distribution reprend la même diversité que l'échantillon précédent. Les UF de moins de 400 m² représentent 60 % soit 3/5 de l'ensemble des propriétés. Il existe des unités foncières dans toutes les tranches, y compris les plus hautes. Une telle distribution correspond à la diversité de la demande.

L'analyse des unités foncières fait apparaître tout de même de très grandes propriétés en zone urbaine. Cette situation permet d'affirmer que le potentiel de densification des zones urbaines est significatif. Le potentiel de densification est encore supérieur dans les zones dense (UB).

La taille moyenne des 27 443 unités foncières est de 486 m². Cette valeur masque bien plus la grande amplitude.

Parmi les 193 communes, 82 ont une zone UA couvrant moins de 50 unités foncières chacune, soit environ 2 000. Ces petites zones UA n'ont pas de véritables caractéristiques urbaines :

- Moyenne 770 m²
- Distribution parcellaire homogène : chaque tranche comprise entre 10 et 19 %

Les 111 communes avec une grande zone UA représentent 25 487 unités foncières et une moyenne de 464 m².

Dans les deux investigations, on découvre que les unités foncières font l'objet d'une distribution héritée de la longue période sans règle d'urbanisme. Malgré les tentatives de généralisation de règlements d'urbanisme au XXe siècle, les territoires urbanisés ont longtemps été fabriqués de façon fortuite avec une prégnance du marché foncier. La distribution des unités foncières a donc obéi à la distribution des revenus qui s'est traduite par une surreprésentation des petites propriétés cohabitantes avec les propriétés de taille supérieure, les plus grandes étant minoritaires.

L'héritage des plus anciennes limites parcellaires viennent du Haut Moyen-Age, période où la pierre a commencé à être plus utilisée pour les maisons d'habitations. Le renouvellement urbain maison par maison a favorisé le maintien des limites dans l'histoire, figées seulement par le cadastre napoléonien. La possibilité de fusionner des parcelles ou de les diviser n'a pas modifié la distribution parcellaire. Les petites parcelles ont permis à des propriétaires modestes de rester dans les centres urbains.

La couverture du territoire national par les règles d'urbanisme (postérieure à la loi d'orientation foncière de 1967) et la massification de la classe moyenne ont modifié la distribution parcellaire de la maison individuelle. Cette uniformisation a engendré un appauvrissement général de l'urbanisme, du paysage et de l'offre foncière.

Synthèse

L'habitat dense individuel est un type d'habitat vernaculaire **présent traditionnellement dans tous les tissus urbains** de la région Centre.

Le profil parcellaire repose sur une diversité de tailles de terrains, où les petits sont la majorité et les grands, l'exception en formant une **densité horizontale, acceptée et acceptable dans une forme contemporaine**. Le potentiel de densification des zones urbaines, denses et moins denses, laisse une grande marge de manœuvre.

Ce profil des parcelles a permis de répondre à la **diversité et à la complexité** des situations familiales. Cette diversité a traversé l'histoire. Deux siècles d'années de découpage, de fusion ou de division cadastrale ont enrichi cette diversité. **La densité horizontale est inclusive pour tout type de ménage, y compris les familles modestes.**

Aujourd'hui l'habitat individuel standard, type pavillonnaire, s'est substitué à ce type d'habitat traditionnel et historique. Il modifie le paysage urbain, mais surtout **il ne permet plus de répondre à la diversité** des aspirations et situations sociales. Il contribue à maintenir une consommation d'espace excessive, non compatible avec l'enjeu actuel des villes et territoires durables.

Recommandations

1^{er} principe : permettre de renouer avec un modèle de logement existant ayant montré ses qualités

2^{ème} principe : fixer une **moyenne** de terrains à bâtir, et non une taille maximale, **entre 250 et 400 m²** (soit entre **30 et 20 terrains/ha** avec espaces publics) en fonction des territoires

3^{ème} principe : établir une **règle de majorité de petits terrains à bâtir et avec une exception pour les grands**, en usant de l'amplitude de la taille des terrains, pour tenir compte de la diversité de revenu/taille des ménages.



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*
